

Inhalt

Vorwort.....	9
Abkürzungsverzeichnis	10
I. Grundsätzliches	11
II. Unterscheidung der einzelnen Bereiche des Mietrechtsgesetzes	13
A. Vollausnahmenbereich	13
1. Anwendungsfälle	14
a) Pacht	14
b) Neutrale Objekte.....	14
c) Flächen.....	15
d) Vermietung im Rahmen bestimmter Betriebe.....	15
e) Heime	15
f) Karitative oder humanitäre Organisationen	15
g) Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen.....	15
h) Geschäftslokale maximal ein halbes Jahr	16
i) Philharmonikerwohnungen	16
j) Freizeitwohnungen	16
k) 1- oder 2-Objekte-Häuser.....	16
B. Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.....	17
1. Anwendungsfälle	17
a) Gebäude frei finanziert und mit BW nach dem 30.6.1953 errichtet.....	17
b) DG nach 31.12.2001	17
c) Zubauten nach dem 30.9.2006.....	18
d) Gebäude mit BW nach dem 8.5.1945 und Wohnungseigentum	18
e) Wirtschaftsparks	18
C. Vollanwendungsbereich.....	19
III. Abrechnungen.....	21
A. Eigentümerabrechnung	22
1. Intervalle	23
2. Einnahmen.....	24

3. Ausgaben.....	26
4. Praxisbeispiel	26
B. Betriebskostenabrechnung.....	29
1. Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung.....	31
2. ÖNORM A 4000.....	36
3. Positionen der Betriebskostenabrechnung.....	36
a) Ausgaben	37
aa) Öffentliche Abgaben	37
bb) Wasser und Abwasser	37
cc) Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen.....	39
dd) Rauchfangkehrung	39
ee) Kanalräumung.....	40
ff) Unratabfuhr	40
gg) Schädlingsbekämpfung.....	41
hh) Beleuchtung der allgemeinen Teile	41
ii) Feuerversicherung	42
jj) Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung...	42
kk) Angemessene Versicherung gegen andere Schäden, insbesondere Sturm- und Glasbruchschäden	43
ll) Auslagen für die Verwaltung.....	43
mm) Aufwendungen für die Hausbetreuung, Schneeräumung und Beaufsichtigung des Hauses.....	44
b) Einnahmen	46
4. Aufteilungsschlüssel	46
a) Nutzfläche	46
b) Verbrauch.....	47
5. Praxisbeispiel	47
C. Abrechnung der besonderen Aufwendungen – Gemeinschaftsanlagen	49
1. Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung.....	49
a) Aufteilungsschlüssel.....	51
2. Praxisbeispiel	52
D. Hauptmietzinsabrechnung	57
1. Gesetzliche Grundlagen.....	58
2. Einnahmen.....	58
a) Hauptmietzinseinnahmen (HMZ).....	59
b) Fiktive Einnahmen für vom Vermieter selbst genutzte Mietgegenstände.....	59
c) Fiktive Einnahmen für vom Wohnungseigentümer selbst genutzte Mietgegenstände.....	60

d) Fiktive Einnahmen für leer stehende Mietgegenstände.....	60
e) Einnahmen für Vermietung von Fassadenflächen zu Werbezwecken.....	61
f) Zuschüsse	61
g) „Verbotene Ablösen“	61
3. Ausgaben	61
a) Ausgaben für Erhaltung und Verbesserung	61
b) „Investitionsprämie“	62
c) Tilgungen und Zinsen eines Förderungsdarlehens	62
d) Investitionsabköse	62
e) Energieausweis.....	62
f) Fiktive Einkommen- bzw Körperschaftsteuer	63
4. Praxisbeispiel	63

IV. Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung..... 65

A. Gesetzliche Grundlagen.....	65
1. Geltungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes	66
2. Kostenarten	66
3. Kostenaufteilung	67
4. Abrechnungsperiode	68
5. Vorauszahlungen	68
6. Abrechnung.....	68
B. ÖNORM M 5930	70
C. Praxisbeispiel.....	71

V. Steuerbeilagen und -erklärungen im Miets- und Zinshaus im Rahmen der außerbetrieblichen Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“..... 73

A. Miets- und Zinshaus im Alleineigentum.....	73
1. Umsatzsteuer	74
a) Befreiungen	74
aa) Echte Umsatzsteuerbefreiung	74
bb) Unechte Umsatzsteuerbefreiung.....	75
b) Option auf Regelbesteuerung.....	76
c) Vorsteuerkürzung und Vorsteuerberichtigung	78
d) Ist- und Soll-Besteuerung	79
e) Belegaufbewahrung.....	79
f) Umsatzsteuervoranmeldungen	79
aa) Praxisbeispiel Umsatzsteuervoranmeldung	80
g) Umsatzsteuererklärung	83

2. Einkommensteuer.....	87
a) Absetzung von Werbungskosten	87
b) Formulare.....	91
B. Miets- und Zinshaus im schllichten Miteigentum	105
1. Umsatzsteuer.....	105
2. Einkommensteuer.....	105
a) Formulare.....	107
Anhang	111
Stichwortverzeichnis	131